Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

No. Rôle: TAL-2026-01670
No. 2026TALREFO/00130
du 20 mars 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 mars 2026, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté de la greffière assumée Carole STARCK.

DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.), et son époux,

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse ***comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,***

E T

1) l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.), établie à L-ADRESSE3.), représentée par son bourgmestre actuellement en fonctions, sinon par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

2) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) ***comparant par Maître Claire LAVANDIER, avocat, en remplacement de Maître Yves WAGENER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

partie défenderesse sub 2) ***comparant par Maître Edouard FILBICHE, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 9 mars 2026, Maître Christiane GABBANA donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Edouard FILBICHE et Maître Claire LAVANDIER furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 23 février 2026, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (ci-après « **les époux ALIAS0.)** ») ont fait donner assignation à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.) et à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de leur assignation, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, et plus subsidiairement sur le fondement de l'article 933, alinéa 1er du même code.

Moyens des parties

Les demandeurs exposent avoir acquis, par acte notarié du 29 octobre 2020, une maison située à ADRESSE5.). À partir de l'année 2024, ils auraient constaté l'apparition de fissures, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de leur maison, dont l'origine demeurait indéterminée, et qu'ils auraient fait colmater par une entreprise spécialisée (SOCIETE2.)). Ils indiquent qu'en date du 16 juin 2025, ils ont été confrontés à une inondation affectant le sol de la cuisine, du hall, de la chaufferie et de la cave à vin, résultant de remontées d'eau par le sol. Ils auraient alors sollicité la société SOCIETE3.) S.à r.l. pour rechercher une éventuelle fuite dans la maison, tout en déclarant le sinistre à leur assureur, la société SOCIETE1.). Les investigations menées le 17 juin 2025 par la société SOCIETE3.) n'auraient mis en évidence aucune fuite interne. Toutefois, une endoscopie aurait révélé la présence d'un puits de pompe submersible dissimulé sous l'escalier, dont une éventuelle défaillance ne pouvait être exclue selon le rapport d'intervention. Parallèlement, les demandeurs ont alerté le service technique de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.) afin de vérifier l'existence éventuelle d'une fuite sur la conduite d'eau principale extérieure. Au début du mois de juillet 2025, cette dernière aurait procédé au remplacement de cette conduite devant leur maison, sans fournir d'explication. À la suite de ces travaux, les infiltrations et les inondations récurrentes du pré situé en contrebas de leur propriété auraient cessé.

Les demandeurs relatent encore que l'expert Pierre HACK, mandaté par la société SOCIETE1.), a constaté lors d'une visite du 28 juillet 2025 des dommages structurels importants, résultant notamment d'affaissements du terrain d'environ dix centimètres et

de fissures évolutives. Dans son rapport du 30 juillet 2025, l'expert HACK attribuerait l'origine du sinistre à la conduite d'eau principale défectueuse située dans la ADRESSE6.), laquelle aurait vraisemblablement été endommagée par un engin mécanique, estimant en outre que cette fuite semblait exister depuis plusieurs années. Le même rapport mentionnerait néanmoins également la présence de la pompe submersible dont le fonctionnement demeurerait à vérifier.

Considérant la multiplicité des causes possibles et l'instabilité des dommages observés, les demandeurs estiment nécessaire la désignation d'un expert judiciaire chargé d'investiguer l'origine exacte des désordres, d'en mesurer l'étendue et de proposer les mesures utiles en vue d'y remédier.

Ils précisent que la société SOCIETE1.) est assignée en sa qualité d'assureur de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.).

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.) s'oppose à la demande d'expertise, au motif qu'il existe, en l'espèce, d'ores et déjà un rapport d'expertise contradictoire, établi le 10 octobre 2025 par l'expert Pascal CRASSON, excluant toute responsabilité dans son chef en relation avec les dégâts constatés dans la maison des demandeurs. Elle conteste l'existence d'un lien de causalité entre la fuite relevée sur la conduite d'eau et les dommages dénoncés par les demandeurs.

La société SOCIETE1.) conclut également au rejet de la demande d'expertise, estimant que les conditions d'application des bases légales invoquées par les demandeurs ne sont pas réunies en l'espèce. Plus particulièrement, les demandeurs ne justifieraient pas d'un motif légitime à l'appui de leur demande, dès lors qu'ils seraient en possession d'éléments de preuve suffisant pour apprécier l'opportunité d'un procès au fond, dont notamment le rapport d'expertise CRASSON du 10 octobre 2025. Dans ces conditions, l'expertise sollicitée serait dépourvue de toute utilité et devrait être rejetée sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile. En outre, les demandeurs seraient à débouter de leur demande en ce qu'elle fondée, en ordre subsidiaire, sur les articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'il n'y aurait aucune circonstance d'urgence qui justifierait l'intervention du juge des référés sur ces fondements.

Elle réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

Les époux ALIAS0.) agissent principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, […] en référé* ».

L'article 350 précité est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition

d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte.

Le régime des mesures d'instruction *in futurum* suit la rédaction de l'article 350, dont chaque terme est important : à condition qu'aucun procès au fond n'ait déjà été engagé (1.), le demandeur doit démontrer l'existence d'un motif légitime (2.) d'obtenir du juge l'octroi de mesures qui doivent être légalement admissibles (3.).

Il convient de noter d'emblée que la mesure d'instruction sollicitée est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, et qu'il est constant en cause qu'il n'y a pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont les époux ALIAS0.) visent à établir la preuve.

La première et la troisième conditions se trouvent donc remplies en l'espèce.

Le demandeur doit encore, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à sa demande.

Le motif légitime exigé par l'article 350 est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée.

L'article 350 a une vocation exclusivement probatoire, de sorte que toute demande sur le fondement de cet article doit tendre à la conservation ou à l'établissement d'une preuve qui pourrait servir dans un litige ultérieur. En l'absence de litige prévisible, le demandeur ne peut solliciter du juge l'octroi d'une mesure d'instruction *in futurum*. La jurisprudence exige à cet égard la démonstration de l'existence d'un « *litige potentiel* » ou d'un « *litige futur probable* ».

En l'espèce, l'existence d'un tel litige entre les parties n'est pas contestée, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.) étant intervenue à la suite de la constatation d'une fuite affectant le tuyau d'alimentation en eau de la maison des demandeurs, consécutivement à des inondations signalées par ces derniers, et la société SOCIETE1.) intervenant en sa qualité d'assureur tant des demandeurs que de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.).

Outre la caractérisation d'un motif légitime, le demandeur doit démontrer au juge l'utilité de la mesure qu'il sollicite au vu du litige potentiel.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute en effet celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son intérêt probatoire.

Si la partie demanderesse dispose d'ores et déjà de moyens de preuves suffisants pour conserver ou établir la preuve des faits litigieux, la mesure d'instruction demandée est dépourvue de toute utilité et doit être rejetée (*Cour d'appel, 10 juin 2020, n° CAL-2020-00196 du rôle ; Cour d'appel, 6 octobre 2021, n° CAL-2021-00344 du rôle ; citant Cass.*

fr. com., 18 févr. 1986 : Bull. civ. IV, n° 26 ; Gaz. Pal. 1986, 1, pan. jurispr. p. 109, note S. Guinchard et T. Moussa. – CA Orléans, 4 mars 1983 : D. 1983, p. 343, note Jeantin ; RTD civ. 1983, p. 785, obs. J. Normand).

En l'espèce, les époux ALIAS0.) sont en possession :

- d'un rapport d'intervention (*Einsatzbericht*) établi le 17 juin 2025 par la société SOCIETE3.) S.à r.l.,

- d'un rapport d'expertise dressé le 30 juillet 2025 par les experts Pierre HACK et Serge MULLER du bureau d'expertises WIES, et

- d'un rapport d'expertise dressé le 10 octobre 2025 par l'expert Pascal CRASSON de la société EXPERT EASE S.à r.l.

À la lecture de ces rapports, le tribunal constate, en premier lieu, qu'aucun d'entre eux ne parvient à déterminer la ou les causes exactes des dégâts constatés dans la maison des demandeurs.

En effet, dans son rapport d'intervention, la société SOCIETE3.), qui a été chargée de la recherche d'une éventuelle fuite, se borne à relever qu'« *une fuite au niveau de la pompe submersible ne peut être exclue comme cause du dommage* ». Elle recommande en conséquence « *de faire vérifier l'étanchéité et le fonctionnement de [cette] pompe […] par une entreprise spécialisée en plomberie* » (cf. page 6).

Le rapport établi par le bureau d'expertise WIES rappelle simplement que « *l'état de fonctionnement [de la pompe submersible détectée par la société SOCIETE3.)] reste à vérifier* », tout en précisant que « *cette pompe, située en dessous de la cave, ne semble pas en lien direct avec les infiltrations visibles au niveau du rez-de-jardin* » (cf. page 4).

Enfin, aux termes du rapport dressé par l'expert CRASSON, il est constaté, en ce qui concerne l'origine des désordres, qu'« *à ce stade, il n'est pas possible d'attribuer l'ensemble des dommages constatés à la seule fuite du tuyau d'alimentation en eau* ». Il préconise, en conclusion, « *de faire intervenir une entreprise spécialisée afin de vérifier l'état et l'efficacité des drainages autour du bâtiment* », tout en soulignant que « *les dommages étant trop importants pour être uniquement imputés à la fuite du tuyau, des investigations complémentaires sont nécessaires afin d'identifier précisément les causes* » (cf. page 8).

Aucun des rapports versés ne permet donc d'identifier les causes et origines des désordres affectant la maison des demandeurs.

Par ailleurs, lesdits rapports ne se prononcent ni sur la nature des travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés, ni, *a fortiori*, sur leur coût.
Un avis technique sur ces points apparaît toutefois utile et pertinent, en ce qu'il est de nature à éclairer le tribunal sur les éléments constitutifs d'une éventuelle responsabilité des parties défenderesses, à savoir le(s) fait(s) générateur(s), le préjudice allégué par les demandeurs ainsi que le lien de causalité entre celui-ci et le(s) fait(s) générateur(s).

Dans ces conditions, le tribunal considère que l'existence des rapports susmentionnés ne s'oppose pas à l'institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, les demandeurs gardant un intérêt légitime à établir les faits visés par la mesure d'instruction sollicitée.

En effet, les époux ALIAS0.) ont un intérêt à faire déterminer de manière contradictoire et par un homme de l'art tant l'ampleur que les causes et origines exactes des dégâts affectant leur maison, ainsi que la nature et le coût des moyens nécessaires pour y remédier.

La mesure d'instruction sollicitée tend à leur fournir les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité des parties défenderesses, et la solution du litige au fond dépend des faits à établir, les faits offerts en preuve présentant un caractère pertinent et utile par rapport à ce litige éventuel.

Il faut rappeler qu'une expertise, simple moyen d'information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu'il y ait lieu de rechercher, par avance, s'il existe un lien de droit entre parties, ni à quel titre la responsabilité du défendeur peut éventuellement être engagée et qu'il suffit, pour que l'expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité du défendeur sur le plan délictuel ou contractuel, ne soit pas, *a priori*, exclue.

En l'espèce, aucun élément invoqué par les parties défenderesses ne permet, à ce stade, d'exclure que leur responsabilité puisse être engagée.

Le moyen de défense opposé par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.), et consistant à contester toute responsabilité dans son chef, échappe au pouvoir d'appréciation de la juridiction des référés, alors qu'il touche le fond du litige qui sera le cas échant entamé par les époux ALIAS0.). Il convient de rappeler à cet égard que les conclusions d'un expert n'ont qu'une valeur consultative et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts.

Les époux ALIAS0.) justifiant, au vu des développements qui précèdent, d'un motif légitime, et les autres conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant également réunies, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise.

En ce qui concerne l'expertise à ordonner, il est admis que le juge peut commettre l'expert de son choix et qu'il dispose d'un pouvoir souverain pour fixer l'étendue de la mission à confier à l'expert.

La mission proposée par les époux ALIAS0.) n'étant pas autrement contestée, il y a lieu de l'entériner et de nommer en conséquence un expert avec la mission plus amplement détaillé au dispositif de la présente ordonnance.

Quant au choix de l'expert, le tribunal, qui dispose en la matière d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, décide, au vu des éléments du dossier et des positions

respectives exprimées par les parties à l'audience, de charger Mike WALDBILLIG comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient aux époux ALIAS0.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

P A R C E S M O T I F S

Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Mike WALDBILLIG, demeurant professionnellement à L-1626 Luxembourg, 4, rue des Girondins**,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

1) *Dresser un état des lieux relatif aux dommages affectant la structure de la maison des requérants sise à L-ADRESSE1.), dont notamment l'affaissement et les fissures, sans que cette liste ne soit exhaustive, ainsi qu'aux dommages causés à ladite maison par les inondations d'eau survenues en juin 2025, sans préjudice quant à la date exacte ;*

2) *Déterminer les causes et les origines des dommages constatés ;*

3) *Déterminer, le cas échéant, les mesures urgentes à entreprendre pour éviter une aggravation des dommages ;*

4) *Proposer les mesures propres à remédier aux dommages et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value ;*

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même des tierces personnes ;

disons qu'en cas de difficulté d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport ;

ordonnons **à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **17 avril 2026** à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal ;

disons que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir ;

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet ;

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le **25 septembre 2026** au plus tard ;

déboutons la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

réservons les droits des parties ainsi que les frais et dépens.